TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 1285/2026/DS-PT Ngày: 29-6-2026. V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chia tài sản chung."	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bảo Thu.

Các Thẩm phán:

1. Ông Tôn Văn Trung.

2. Bà Lê Ngọc Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hưởng- Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Trinh – Kiểm sát viên

Trong các ngày 05 tháng 5, ngày 01 tháng 6 và ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 443/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chia tài sản chung*"*. Do Bản án số 111/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2404/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6454A/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 8405/2026/QĐPT -DS ngày 01/6/2026 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Châu T, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Trọng P hoặc bà Nguyễn Ánh N; Địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư Lê Phan , L Khu tái định cư P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh,(Ông P có mặt).

1.1. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông Lê Bảo Q, sinh năm 1976 - Luật sư Công ty luật TNHH Lê Phan thuộc Đoàn luật sư tỉnh B, nay là Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

*2. **Bị đơn:***

2.1. Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1975; Địa chỉ: G P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn S, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ E, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt, vắng mặt ngày 29/6/2026).

2.2. Bà Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1990; Địa chỉ: G P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt, vắng mặt ngày 29/6/2026).

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm 1975; Địa chỉ: G P, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn S, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ E, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Có mặt, vắng mặt ngày 29/6/2026).

3.2. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

3.3. Công ty TNHH S1; Địa chỉ trụ sở: Số I, đường H, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Cẩm G, (Có đơn xin vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1963; Địa chỉ liên hệ: số A, đường N, khu A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.5. Văn phòng C2. Địa chỉ: Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đào Thị C – Trưởng Văn phòng, (Có đơn xin vắng mặt).

3.6. Bà Đào Thị Thanh T2, sinh năm 1991. Địa chỉ thường trú: số A, đường P, phường T, tỉnh Đắk Lắk. Tạm trú: số 23, khu N, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung được tóm tắt như sau, tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Châu T là chủ sử dụng hợp pháp 02 thửa đất sau đây: Thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.642,4m^2, tại khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận số BT 744509, số vào sổ cấp GCN: CH04796, ngày 24/8/2014 cho ông Nguyễn Châu T; Thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 44, diện tích 1320,5m^2, tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Nguyễn Thu T1 đồng sử dụng theo giấy chứng nhận số CR 761294, CR 761295 cùng số vào sổ cấp GCN CS 11684 ngày 09/9/2019, cập nhật biến động ngày 19/8/2020.

Ông T với bà Nguyễn Thu T1, bà Nguyễn Ngọc V là chú cháu ruột nên bà V đề nghị ông T và bà T1 cho bà V thuê thửa đất 1612 để xây dựng nhà xưởng cho thuê. Ngày 29/5/2020, ông T, bà T1 và bà Nguyễn Ngọc V ký hợp đồng thuê quyền sử dụng thửa đất 1612 với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, bà T1, ông T là đồng chủ sử dụng nhưng bà T1 đồng ý cho ông T nhận toàn bộ tiền thuê đất do bà V thanh toán. Sau khi thuê quyền sử dụng đất, bà V tiến hành xây dựng nhà xưởng, quá trình xây dựng, bà V cần nới rộng diện tích khu nhà xưởng nên có xây dựng lấn qua một phần thửa đất 1611 của ông T, diện tích khoảng 300m^2.

Đến ngày 03/12/2020, bà V yêu cầu ông T, bà T1 ký tiếp 01 hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất cũng với thửa đất trên với bà V, thời hạn cho thuê là 20 năm giá thuê quyền sử dụng đất là 5.000.000 đồng/tháng, mục đích bà V yêu cầu ông T, bà T1 ký lại hợp đồng là để bà V tránh đóng thuế cao, vì là bà con trong gia đình nên ông T đồng ý, tuy nhiên khi ký hợp đồng này thì các bên chưa ký thoả thuận huỷ bỏ, thanh lý, chấm dứt hợp đồng ngày 29/5/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, mỗi tháng bà V có chuyển khoản và nhờ bà Đào Thị Thanh T2 chuyển khoản thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất nhưng bà T2 không thanh toán đủ hàng tháng, đồng thời tháng 01/2023 đến nay bà V không thanh toán tiền thuê đất thửa đất cho ông T. Do vậy, ông Nguyễn Châu T có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc V, yêu cầu bà V thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn thiếu và thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 01/2023 đến nay, buộc bà V tháo dỡ nhà xưởng trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Châu T.

Riêng đối với thửa đất 1612 mà ông T đồng sử dụng với bà Nguyễn Thu T1, quá trình sử dụng chung do ông T già yếu nên cần thửa đất này mỗi người ½ diện tích để ông T sử dụng và để chuyển nhượng lấy tiền sống nhưng bà Nguyễn Thu T1 không đồng ý và có hành vi cản trở ông T thực hiện quyền của người sử dụng đất. Hành vi này của bà T1 là vi phạm pháp luật đất đai, xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T. Vì vậy, ông T đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai giữa các bên đối với quyền sử dụng 2 thửa đất số 1611, 1612 tại địa chỉ khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương nhưng hòa giải không thành theo nội dung biên bản hòa giải lập ngày 19/05/2023. Do vậy, ông Nguyễn Châu T khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thu T1 yêu cầu chia tài sản chung đối với diện tích đất thuộc thửa 1612 hiện tại đang tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Ngọc V, yêu cầu bà T1 chia tài sản chung cho ông T diện tích ½ thửa đất 1612.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T thống nhất với kết quả đo đạc thực tế đất tranh chấp theo bản vẽ đo đạc ngày 09/8/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, thống nhất giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản định giá ngày 15/8/2024 của TAND thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là TAND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên toà ngày 29/9/2025, đại diện nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản trình bày yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng ngày 03/12/2020, tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 với bên thuê là bà Nguyễn Ngọc V.

2. Yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng ngày 29/5/2020, tại Văn phòng C3, tỉnh Bình Dương giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 với bên thuê là bà Nguyễn Ngọc V.

3. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Ngọc V thanh toán tiền lãi trên số tiền thuê chậm trả chỉ tính đến ngày 24/4/2025. Đồng thời, buộc bị đơn trả thêm tiền thuê còn nợ của tháng 5, 6, 7, 8 và 9/2025 với giá thuê là 15 triệu đồng/tháng, tổng là 75.000.000 đồng. Như vậy tiền thuê bị đơn còn thiếu từ tháng 01/2021 đến hết tháng 9/2025 là 579.500.000 đồng, tổng cộng tiền lãi chậm trả đến ngày 24/4/2025 là 87.916.140 đồng. Nguyên đơn tự nguyện không

yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Ngọc V thanh toán lãi chậm trả từ ngày 25/4/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2025).

Cụ thể tiền thuê còn nợ và lãi như sau:

- Tiền nợ tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán đủ từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2023 là 269.000.000 đồng; tiền lãi chậm thanh toán (tính đến ngày 24/4/2025) là 73.225.769 đồng.

- Tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 01/2024 đến hết tháng 9/2025 chưa thanh toán là 310.500.000 đồng; tiền lãi của tiền thuê còn nợ năm 2024 (tính đến ngày 24/4/2025) là 14.690.371 đồng

Tổng cộng là: 667.416.140 đồng.

4. Buộc bà Nguyễn Ngọc V tháo dỡ phần nhà xưởng có diện tích 1370,7m^2 (trong đó: 318m^2 thuộc thửa 1611 và 1052,7m^2 thuộc thửa 1612) và diện tích sân bê tông: 160,6m^2 (trong đó: 95,2m^2 thửa 1611 và 65,4m^2 thửa 1612) thuộc thửa đất 1611, 1162 tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Châu T.

5. Buộc bà Nguyễn Thu T1 cho ông Nguyễn Châu T diện tích đất 559,15m^2 là ½ diện tích đất đo đạc thực tế 1118,3m^2 thuộc thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 44 tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS11684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/9/2019 cho ông Nguyễn Châu T và bà Nguyễn Thu T1. Ông T yêu cầu được giao sử dụng toàn bộ diện tích đất 1118,3m^2, đồng ý thanh toán lại giá trị ½ diện tích đất (559,15m^2) cho bà T1 với giá trị theo biên bản định giá ngày 15/8/2024 của TAND thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là TAND Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Đối với hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Nguyễn Ngọc V và Công ty TNHH S1, ông T yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thu T1 trình bày:

Tại bản tự khai đề ngày 18 tháng 3 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Ngọc V trình bày: bà V là người thuê thửa đất số 1612, tờ bản đồ 44 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà V là cháu ruột của ông T, gọi bằng chú. Ngày 03/12/2020, bà cùng ông T và bà T1 đã giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên để làm kho xưởng, nội dung cụ thể như sau:

Thuê thửa đất số 1612, tờ bản đồ 44, diện tích: 1320,5 m^2, mục đích thuê: xây dựng kho xưởng, giá thuê: 5.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê 20 năm. Hai bên đã giao kết hợp đồng và được công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật tại Văn phòng C2 ngày 03/12/2020. Sau khi giao kết hợp đồng, bà V đã tiến hành xây dựng nhà kho với diện tích 1.320m^2 và sử dụng từ đó cho đến nay. Trong quá trình thuê, hàng tháng bà V đều thanh toán đầy đủ cho cá nhân ông T số tiền 5.000.000 đồng/tháng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu các vấn đề thì ý kiến của bà V như sau:

Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quyền suwe dụng đất ký ngày 03/12/2020: Bà V không đồng ý chấm dứt hợp đồng nêu trên bởi bà V không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo như lời trình bày của ông Nguyễn Châu T, bà V đã trả tiền mặt và chuyển khoản qua ngân hàng, mỗi tháng từ ngày 01/01/2021 đến ngày 01/12/2023. Tiền thuê đất mà bà V phải trả cho ông Nguyễn Châu T trong vòng 3 năm (36 tháng) là 180.000.000 đồng nhưng bà V đã chuyển trả trên hình thức tiền mặt và chuyển khoản ngân hàng hơn mức 180.000.000 đồng trong 3 năm so với hợp đồng đã ký là 5.000.000 đồng/tháng.

Về việc buộc bà V tháo dỡ một phần nhà trên thửa đất 1612, tờ bản đồ số 44 tại phường K: Bà V cũng không đồng ý với yêu cầu này của ông T bởi lẽ công trình nhà kho trên đất là công trình kiên cố gắn liền với đất, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình dẫn đến đổ sập. Đồng thời như đã nêu ở trên, bà V không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất cho nên nếu phải tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V trong hợp đồng, cụ thể hợp đồng không quy định nếu trong trường hợp chấm dứt hợp đồng bà V phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cho nên đề nghị nếu nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông T thì buộc ông T phải bồi thường toàn bộ phần giá trị nhà kho xưởng mà ông yêu cầu do công trình không thể tháo dỡ, di dời.

Đối với yêu cầu buộc bà V phải tháo dỡ nhà xưởng trên thửa đất số 1611, tờ bản đồ số 44, bà V cũng không đồng ý nếu tháo dỡ nhà kho xưởng sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà trong hợp đồng thuê đất ký ngày 03/12/2020. Nếu chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng của ông T thì buộc ông T phải bồi thường toàn bộ phần giá trị nhà kho xưởng mà ông yêu cầu do công trình không thể tháo dỡ di dời.

Về yêu cầu chia tài sản chung của ông Nguyễn Châu T đối với bà Nguyễn Thu T1, buộc bà T1 chia đôi quyền sử dụng đối với thửa đất số 1612, bà V không đồng ý vì trong quá trình quản lý sử dụng đất, bà V đã có đầu tư số tiền khoảng 5.000.000.000 đồng để lên thổ cư và thực hiện các thủ tục hành chính đối với thửa đất nêu trên cho nên bà V cũng không đồng ý.

Do bận công việc nên bị đơn bà Nguyễn Ngọc V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đơn đề ngày 18/3/2024.

Tại bản tự khai đề ngày 16 tháng 3 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thu T1 trình bày: Bà T1 cùng là đồng chủ sử dụng đất với ông Nguyễn Châu T của thửa

đất số 1612, tờ bản đồ 44 tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà T1 là cháu ruột của ông T, gọi bằng chú. Ngày 03/12/2020, bà T1 cùng ông T đã giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên cho chị Nguyễn Ngọc V (em gái ruột của bà T1, cháu ruột của ông T) để làm kho xưởng. Bà T1 thống nhất lời trình bày của bà V về nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với giá cho thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Sau khi giao kết hợp đồng, bà V đã tiến hành xây dựng nhà xưởng trên thửa đất 1612 và sử dụng từ đó cho đến nay. Việc thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất thì bà T1 giao cho bà V và ông T trực tiếp thanh toán với nhau, theo bà T1 được biết bà V vẫn đang thanh toán tiền thuê cho ông T đầy đủ từ đó đến nay. Hiện ông T đang giữ của bà T1 ½ số tiền thuê đất mà bà V thanh toán tính từ tháng 04/2020 cho đến tháng 03/2024 là 47 tháng x 2.500.000 đồng =117.500.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng) nên đề nghị Tòa án buộc ông T phải hoàn trả lại số tiền nêu trên cho bà T1.

Trước khởi kiện của nguyên đơn, bà T1 có ý kiến như sau: Bà T1 không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 và bà Nguyễn Ngọc V vì bà V đã xây dựng nhà kho xưởng sử dụng đúng mục đích thuê trong hợp đồng. Đồng thời, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo như lời trình bày của ông T. Bà T1 cũng không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc buộc bà V tháo dỡ nhà xưởng trên đất thuê và trên thửa đất 1611 vì công trình nhà kho xưởng trên đất là công trình kiên cố gắn liền với đất, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình dẫn đến đổ sập. Mặt khác, việc chấm dứt hợp đồng thuê đất đối với bà V cho nên nếu phải tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 trong hợp đồng.

Đối với yêu cầu chia tài sản chung: Thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 44 tại phường K hiện tại đang cho bà V thuê, quá trình quản lý sử dụng đất, bà V đã có đầu tư số tiền khoảng 5.000.000.000 đồng để đóng tiền thổ cư và thực hiện các thủ tục hành chính đối với thửa đất nêu trên. Đề nghị quý Tòa án làm rõ vấn đề trên trong quá trình giải quyết vụ án để xác định rõ quyền và nghĩa vụ của ông T trong yêu cầu khởi kiện này. Đồng thời, diện tích đất của thửa đất 1612, tờ bản đồ số 44 hiện cũng đang bị bà Nguyễn Ngọc D là chủ sử dụng đất liền kề lấn sang một phần diện tích khoảng 300m^2.

Bị đơn bà Nguyễn Thu T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, đề ngày 16/3/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Đỗ Thị M là vợ của ông Nguyễn Châu T thống nhất lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện hợp pháp của Văn phòng C2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt đề ngày 09/8/2024, đại diện hợp pháp của Công ty TNHH S1 trình bày: Ngày 19/8/2023, Công ty TNHH S1 và bà Nguyễn Ngọc V có ký hợp đồng thuê nhà xưởng tại địa chỉ số H, đường D, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, Công ty đã đặt cọc cho bà V số tiền 200.000.000 đồng. Hợp đồng đang thực hiện và Công ty TNHH S1 đang trực tiếp sử dụng nhà xưởng. Do bận công việc nên Công ty TNHH S1 yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty và các bên liên quan sẽ tự thoả thuận giải quyết. Hiện tại, Công ty TNHH S1 không có ý kiến gì trong vụ án này.

Bà Đào Thị Thanh T2 đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản tự khai ngày 12/8/2024, bà Nguyễn Ngọc D trình bày: Thửa đất 764, tờ bản đồ số 48, tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương, bà D sử dụng có nguồn gốc chia thừa kế của ông Nguyễn Văn C1. Sau khi nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D tiến hành xin giấy phép xây dựng nhà xưởng, được cấp giấy hoàn công. Do đó, thửa đất bà D đang sử dụng không liên quan gì đến phần đất tranh chấp. Bà D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Bảo Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử bằng Bản án số 111/2025/DSST như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Châu T đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, chấp nhận một phần của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc V.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 và bà Nguyễn Ngọc V được Văn phòng C4 số 0070776, quyển số 12, ngày 03/12/2020 là hợp đồng vô hiệu.

1.2. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 và bà Nguyễn Ngọc V được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn P1 chứng nhận số 2994, quyển số 5 ngày 29/5/2020;

Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc V phải tháo dỡ toàn bộ diện tích nhà xưởng 1370,7m^2 (trong đó: 318m^2 thuộc thửa 1611 và 1052,7 m^2 thuộc thửa 1612) và diện tích sân bê tông: 160,6m^2 (trong đó: 95,2m^2 thửa 1611 và 65,4m^2 thửa

1612). Để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Châu T. Chi phí tháo dỡ tài sản, thiệt hại phát sinh từ việc tháo dỡ tài sản do bà Nguyễn Ngọc V chịu. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Tuyên bố hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà Nguyễn Ngọc V và Công ty S1 là hợp đồng vô hiệu. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty S1 phải di dời toàn bộ thiết bị máy móc, tài sản trong nhà xưởng diện tích 1370,7m^2 để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Châu T. Mọi chi phí thiệt hại phát sinh từ việc di dời tài sản do Công ty S1 chịu.

1.4. Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc V phải thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 tiền thuê quyền sử sử dụng đất bao gồm các khoản tiền sau:

- Tiền nợ tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán đủ từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2023 là 269.000.000 đồng; tiền lãi chậm thanh toán (tính đến ngày 24/4/2025) là 73.225.769 đồng.

- Tiền thuê quyền sử dụng đất từ tháng 01/2024 đến hết tháng 9/2025 chưa thanh toán là 280.500.000 đồng; tiền lãi của tiền thuê còn nợ năm 2024 (tính đến ngày 24/4/2025) là 14.690.371 đồng

Tổng cộng là: 637.416.140 đồng (Sáu trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm mười sáu ngàn một trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày 30/9/2025, bà Nguyễn Ngọc V còn phải thanh toán cho ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 số tiền thuê quyền sử dụng đất mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến khi thi hành án xong mục 1.3 phần quyết định của Bản án.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Châu T về việc không yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Ngọc V thanh toán tiền lãi chậm trả đối với số tiền thuê quyền sử dụng đất chưa thanh toán từ ngày 25/4/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/9/2025).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Châu T về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc V thanh toán ông Nguyễn Châu T toàn bộ tiền thuê quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Châu T đối với bị đơn bà Nguyễn Thu T1 về việc yêu cầu chia tài sản chung.

Xác định diện tích đất đo đạc thực tế 1118,3m^2 thuộc thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 44, tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Nguyễn Thu T1 đồng sử dụng theo giấy chứng nhận số CR 761294, CR 761295 cùng số vào sổ cấp GCN CS 11684 ngày 09/9/2019, cập nhật biến động ngày 19/8/2020 là tài sản chung của ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1.

Chia tài sản chung là diện tích đất trên cho ông Nguyễn Châu T, bà Nguyễn Thu T1 người ½, tương ứng với diện tích 559,15m^2. Giao ông Nguyễn Châu T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 1118,3m^2 thuộc thửa đất số 1612, tờ bản đồ số 44, tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Châu T có trách nhiệm thanh toán ½ giá trị tài sản chung cho bà Nguyễn Thu T1 với tiền là: 6.229.000.000 đồng. (Sáu tỷ hai trăm hai mươi chín triệu đồng).

Ngay sau khi thanh toán xong cho bà T1 số tiền trên, ông Nguyễn Châu T được quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và các quy định về thi hành án dân sự, về quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/11/2025, bà Nguyễn Thu T1 và bà Nguyễn Ngọc V gửi đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm yêu cầu xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Về văn bản thỏa thuận chấp dứt hợp đồng thuê đất ký ngày 29/5/2020 có thể ông T ký nhưng ông T không nhớ, không biết có văn bản chấm dứt hợp đồng thuê đất này, các giấy xác nhận nhận tiền thuê đất của bà T1 với bà V là do bà T1 tự tạo ra vì bà T1 đã giao ông T trực tiếp thanh toán tiền thuê đất nên việc bà T1 nhận tiền thuê đất của bà V là không đúng. Ông T cũng không biết việc bà V cho người khác thuê lại đất. Do đó, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn - bà V bổ cung các tài liệu gồm văn bản xác nhận bà V đã thanh toán tiền thuê đất số tiền là 271.000.000 đồng (tương ứng với số tiền thuê quyền sử dụng đất trong 5 năm); Giấy xác nhận bà T1 đã nhận tiền thuê quyền sử dụng

đất theo hợp đồng thuê ngày 03/12/2020 của các tháng 12/2025 và tháng 1-4/2026, tổng số tiền 25.000.000 đồng; Thông báo về việc bà V thông báo cho bà T1 biết sẽ cho bên thứ ba thuê lại quyền sử dụng đất; Thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ của TAND khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn ngày 03/12/2020 (thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020) và đề nghị hủy Bản án sơ thẩm hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T vì bà chưa được tiếp cận đầy đủ các chứng cứ và không vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất cho ông T, bà T1. Đề nghị tiếp tục hợp đồng thuê đất với giá 5.000.000 đồng/ tháng.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì chưa được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020, giá thuê là 15 triệu đồng/ tháng, thời hạn thuê 20 năm, hai bên đã ký văn bản thỏa thuận chấm dứt. Hợp đồng thuê ngày 03/12/2020 được ký với giá 5.000.000 đồng lý do là đất trồng cây lâu năm không xin phép xây dựng được nên giảm giá xuống 5.000.000 đồng/tháng và ông T, bà T1 đã ủy quyền cho bà V đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, bà V cũng đã nộp số tiền thuế trước bạ là 783.195 đồng, tiền thuế sử dụng đất là 126.207.300 đồng và tiền xây dựng nhà xưởng hơn 5 tỷ đồng. Bà V không nợ tiền thuê đất với ông T, bà T1. Hợp đồng thuê đất với diện tích 1.320,5m^2 đất nhưng khi tranh chấp tại cấp sơ thẩm chỉ có ông T chỉ ranh mà không yêu cầu bà T1 chỉ ranh. Hợp đồng thuê đất đang thực hiện nên việc chia tài sản chung giữa ông T và bà T1 sẽ ảnh hưởng đến hợp đồng thuê đất và bà T1 cũng không biết được kết quả định giá của thửa đất trên, cấp sơ thẩm cho ông T nhận đất, bà T1 nhận tiền là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đúng thành phần và chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, bà T1, hủy Bản án sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; kết quả tranh luận giữa các bên đương sự và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Bà V và bà T1 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, ngày 14/11/2025 bà V bà T1 nhận được Bản án số 111/2025/DSST. Ngày 24/11/2025, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà V, bà T1 là còn trong hạn luật định nên chấp nhận. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Theo tài liệu chứng cứ do bị đơn bà Nguyễn Ngọc V bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện ngày 03/12/2020, giữa ông T, bà T1 và bà V đã ký kết Văn bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 trước hạn. Văn bản thỏa thuận được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 03/12/2020. Đồng thời, bà V còn cung cấp thêm chứng cứ là Văn bản xác nhận ngày 19/3/2024 giữa bà T1 và bà V thể hiện bà T1 đã nhận thêm của bà V số tiền 29.000.000 đồng (cộng với số tiền ông T nhận của bà V là 271.000.000 đồng. Tổng cộng bà V thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất 5 năm là 300.000.000 đồng) và Giấy xác nhận ngày 05/5/2026 của bà T1 xác nhận bà V đã thanh toán tiền thuê đất từ tháng 12/2025 đến tháng 4/2026 theo Hợp đồng ngày 03/12/2020 với tổng số tiền 25.000.000 đồng. Thông báo của bà V cho ông T, bà T1 về việc cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất do bà T1 ký nhận. Xét thấy, đây là chứng cứ mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, có thể làm thay đổi nội dung vụ án nhưng chưa được xem xét tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[2.2]. Hợp đồng thuê ngày 03/12/2020 bị tuyên vô hiệu nhưng trong hồ sơ vụ án không thể hiện việc Tòa án đã giải thích cho các đương sự biết về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu để thực hiện quyền yêu cầu của mình là vi phạm theo hướng dẫn tại mục 2 của giải đáp thắc mắc số 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân Tối cao. Trong khi đó lại xác định "Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường". Mặt khác, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà V là người bỏ ra chi phí thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất (150m^2 đất ở) theo giấy ủy quyền của ông T, bà T1 nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết. Bà V và Công ty S1 không có tranh chấp đối với hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà V và Công ty S1 là vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015 "...Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó."

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm phía đại diện theo ủy quyền của bà T1

không đồng ý với diện tích 318m^2 thuộc thửa 1611 nhưng khi giải quyết chia tài sản chung giữa ông T và bà T1, cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc thiếu diện tích đất mà dựa vào sự chỉ ranh của ông T để xác định thửa 1612 có diện tích là 1118,3m^2 (theo giấy chứng nhận là 1320,5m^2) và chia tài sản chung đồng thời xác định diện tích 318m^2 của thửa 1611 thuộc quyền sử dụng của ông T là chưa khách quan. Do đó, cần phải thực hiện thủ tục áp ranh giấy chứng nhận của thửa 1611 với giấy chứng nhận của thửa 1612 để xác định diện tích đất của các thửa cho đúng khi chia tài sản chung.

[2.4]. Bản án tuyên ông T có nghĩa vụ thanh toán cho bà T1 ½ giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 6.229.000.000 đồng (theo kết quả định giá). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo kết quả công khai chứng cứ cho bà V, bà T1 biết về kết quả định giá cũng như tài liệu thu thập được như là Công văn số 114 ngày 16/01/2025 của UBND phường B, thành phố T…. theo quy định tại khoản 3 Điều 210 của Bộ Luật TTDS năm 2015 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự.

[3]. Do quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm phát sinh các tình tiết mới mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được, đồng thời để đảm bảo hai cấp xét xử nên cần hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án một cách toàn diện, triệt để, đảm bảo vụ án được giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

[4]. Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thu T1.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 17, Thành phố Hồ Chí

Minh xét xử lại theo thủ tục chung.

3. Bà Nguyễn Ngọc V và bà Nguyễn Thu T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H lại 600.000 (Sáu trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà V, bà T1 theo biên lai thu số 0046902 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Khu vực 17;
- THADSTPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Bảo Thu